



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 957 189
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIK BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Zeiner Bolig AS
Rambergveien 3
3115 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger-Britt Rolfsen Zeiner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	31 649	25 129
Sum kostnader		31 649	25 129
Driftsresultat		-31 649	-25 129
Netto finans			
Resultat før skattekostnad		-31 649	-25 129
Skattekostnad på resultat	2	-6 963	-5 528
Årsresultat		-24 686	-19 601
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-24 686	-19 601
Totalresultat		-24 686	-19 601
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-24 686	-19 601
Sum overføringer og disponeringer		-24 686	-19 601



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	229 152	222 189
Sum immaterielle eiendeler		229 152	222 189
Sum anleggsmidler		229 152	222 189
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	32 681 829	26 659 039
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		92 757	67 127
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		92 757	67 127
Sum omløpsmidler		32 774 586	26 726 166
SUM EIENDELER		33 003 738	26 948 355
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	2 000 000	2 000 000
Overkurs	3	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	812 448	787 762
Sum opptjent egenkapital		-812 448	-787 762
Sum egenkapital		3 187 552	3 212 238



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	29 750 000	23 550 000
Sum annen langsiktig gjeld		29 750 000	23 550 000
Sum langsiktig gjeld		29 750 000	23 550 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 692	78 331
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	6	58 494	107 786
Sum kortsiktig gjeld		66 186	186 117
Sum gjeld		29 816 186	23 736 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 003 738	26 948 355



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 739895

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 957 189
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIK BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Zeiner Bolig AS
Ramborgveien 3
3115 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger-Britt Rolfsen Zeiner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.08.2025



Organisasjonsnr: 918 957 189
EIK BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	31 649	25 129
Sum kostnader		31 649	25 129
Driftsresultat		-31 649	-25 129
Netto finans			
Resultat før skattekostnad		-31 649	-25 129
Skattekostnad på resultat	2	-6 963	-5 528
Årsresultat		-24 686	-19 601
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-24 686	-19 601
Totalresultat		-24 686	-19 601
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-24 686	-19 601
Sum overføringer og disponeringer		-24 686	-19 601



Organisasjonsnr: 918 957 189
EIK BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	229 152	222 189
Sum immaterielle eiendeler		229 152	222 189
Sum anleggsmidler		229 152	222 189
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	32 681 829	26 659 039
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		92 757	67 127
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		92 757	67 127
Sum omløpsmidler		32 774 586	26 726 166
SUM EIENDELER		33 003 738	26 948 355
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	2 000 000	2 000 000
Overkurs	3	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller			
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	812 448	787 762
Sum opptjent egenkapital		-812 448	-787 762
Sum egenkapital		3 187 552	3 212 238
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	29 750 000	23 550 000
Sum annen langsiktig gjeld		29 750 000	23 550 000



Sum langsiktig gjeld		29 750 000	23 550 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 692	78 331
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	6	58 494	107 786
Sum kortsiktig gjeld		66 186	186 117
Sum gjeld		29 816 186	23 736 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 003 738	26 948 355



Organisasjonsnr: 918 957 189
EIK BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Eik Boligutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eik Boligutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandefjord, 26. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Håkon Berge Kvam
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Tassebekkveien 354, 3160 Stokke, Postboks 211 Sentrum, 0103 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Kvam, Håkon Berge	BANKID	2025-06-27 16:50

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap 2024

**Eik Boligutvikling
AS**

Org.nr.:918 957 189



Eik Boligutvikling AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	1	31 649	25 129
Sum driftskostnader		31 649	25 129
Driftsresultat		-31 649	-25 129
Resultat før skattekostnad		-31 649	-25 129
Skattekostnad på resultat	2	-6 963	-5 528
Årsresultat		-24 686	-19 601
Overføringer			
Overført til udekket tap	3	24 686	19 601
Sum overføringer		-24 686	-19 601



Eik Boligutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	<u>229 152</u>	<u>222 189</u>
Sum immaterielle eiendeler		229 152	222 189
Sum anleggsmidler		229 152	222 189
Omløpsmidler			
Bolig under utvikling	4	32 681 829	26 659 039
Bankinnskudd, kontanter o.l.		92 757	67 127
Sum omløpsmidler		32 774 586	26 726 166
Sum eiendeler		33 003 738	26 948 355



Eik Boligutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	2 000 000	2 000 000
Overkurs	3	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-812 448	-787 762
Sum opptjent egenkapital		-812 448	-787 762
Sum egenkapital		3 187 552	3 212 238
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	29 750 000	23 550 000
Sum annen langsiktig gjeld		29 750 000	23 550 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 692	78 331
Annen kortsiktig gjeld	6	58 494	107 786
Sum kortsiktig gjeld		66 186	186 117
Sum gjeld		29 816 186	23 736 117
Sum egenkapital og gjeld		33 003 738	26 948 355

Tønsberg, 26.06.2025
Styret i Eik Boligutvikling AS

Johan Lauritz Zeiner
styreleder/daglig leder

Thor Stavnar
styremedlem



Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygg under utførelse

Selskapet har tomter ment for utvikling og videresalg for deretter å skulle selges. Bygg under utførelse vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Ved finansiering av utviklingsprosjekter via byggelån klassifiseres byggelånet som gjeld til kredittinstitusjoner under kortsiktig gjeld.



Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det har ikke vært ansatte i 2024.

Da det ikke er ansatte i selskapet, er selskapet ikke underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 2 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	3 889 724	0	-3 889 724
Sum	3 889 724	0	-3 889 724
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 931 324	-1 009 951	3 921 373
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 041 600	-1 009 951	31 649
Utsatt skattefordel (22 %)	-229 152	-222 189	6 963
Årets skattekostnad		2024	2023
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-31 649	-25 129
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		-3 889 724	1
Skattepliktig inntekt		-3 921 373	-25 128
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-6 963	-5 528
Skattekostnad ordinært resultat		-6 963	-5 528
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	0
Sum betalbar skatt i balansen		0	0



Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	2 000 000	2 000 000	-787 762	3 212 238
Årets resultat	0	0	-24 686	-24 686
Egenkapital 31.12.2024	2 000 000	2 000 000	-812 448	3 187 552

Note 4 Bygg under utførelse

	2024	2023
Bygg under utvikling	32 681 829	26 659 039
Bygg under utvikling	32 681 829	26 659 039

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 2 000 000 består av 20 000 aksjer à kr. 100.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2024

	Antall aksjer	Eierandel
Zeiner Bolig AS	20 000	100%
Totalt	20 000	100%

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Zeiner Bolig AS	58 494	107 786	29 750 000	23 550 000
Sum	58 494	107 786	29 750 000	23 550 000



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Zeiner, Johan Lauritz	BANKID	2025-06-26 17:32
Stavnar, Thor	BANKID	2025-06-26 10:47

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.